

●弁護士（元高等検察庁検事）
愛知学院大学法科大学院特任教授
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、名古屋地検、横浜地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯など数多くの事件を担当。仙台高等検察庁検事として若手検事の指導育成にもあたる。平成15年6月、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなる法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。また、愛知学院大学法科大学院特任教授として法科大学院で教鞭を取っている。平成20年から愛知・三重両県の産業保険推進センター産業保健相談員、年金記録確認愛知地方第三者委員に就任、その他、愛知県警察学校で講師。

法 相 談 律

借地・借家を巡る諸問題(その6)

Q1：建物の共用部分に賃借人が荷物を置きっぱなしにして困っています。どうしたらよいでしょうか。

A：アパートやマンションには共用部分がありますが、これは、それぞれの目的にしたがって使用する必要があります。たとえば、玄関、廊下、階段、自転車置き場、ゴミ置き場などを本来の目的以外に勝手に使用することは許されません。しかし、賃借人のなかには、廊下に自転車や生ゴミなどを置く人や業務用の資材や用具類、粗大ゴミなどが置いてあるケースもあります。そのまま放置されると緊急時の避難などに支障をきたしたり、生ゴミが悪臭を放つて他の賃借人などに迷惑を及ぼすことになり、家主は、このような場合、撤去を申入れる必要があります。賃借人が撤去を実行しないときは、家主自身が撤去して他の場所に移すこともできます。賃借人が家主の申入れや注意を聞かないで荷物などを共用部分に放置し続け、その程度が重大な場合は、用法違反により契約を解除することも可能です。

Q2：建物の賃借人が無断でペットを飼育していますが、そのような賃借人に対して契約解除を主張できますか。

A：アパートなどの共同住宅の場合は、賃貸借契約書の中に「貸室内で犬猫その他のペット類の飼育をしてはならない」という特約条項を定めている例が見受けられます。

犬猫などを貸室内で飼育すると、貸室を汚損したり、悪臭が染みついたりするだけでなく、衛生上の問題もあり、他の賃借人が鳴き声などで悩まされることもあるので、このような特約が結ばれるわけです。この特約は有効ですから、この特約に違反してペットを飼育した結果、右のような被害が発生して家主と賃借人の中で信頼関係が破壊されるに至ったときは、契約を解除することができます。

ペットの飼育禁止特約がない場合であっても、賃借人には、借家の性質によって定まる使用方法にしたがって借家を使用する義務（**用法遵守義務**）があります。そこで、ペットの飼育によって現実に被害が発生した場合、家主は、ペットの飼育を中止するように申し入れることができます。それにもかかわらず、賃借人が飼育を継続し家主との信頼関係が破壊されるに至ったときは、家主は、賃貸借契約を解除することができます。裁判例でも、このような契約解除を認めたものがあります。

Q3 賃借人同士のもめごとに家主は介入すべきでしょうか。

A：アパートやマンションなどで起こる賃借人同士のトラブルについては、家主は原則として介入する義務はなく、また介入すべきでもないと言ってよいでしょう。しかし、賃借人の一方に**用法違反**（契約または借家の性質によって定まっている使用方法の違

反)があり、それがトラブルの原因になっている場合は、家主は、その状態を是正しなければなりません。家主は、賃借人の居住に適する状態を保持する義務を負っているからです。たとえば、アパートのある賃借人が毎日夜中に騒音を出して他の賃借人などの安眠を妨げる場合は、家主はその行為を制止しなければなりません。もし、その賃借人が制止に応じないときは、契約を解除して立ち退かせるなどの手段をとるべきでしょう。

Q4：建物の賃借人の不注意で火災が発生した場合はどうなりますか。

A：建物が全焼して使用できなくなった場合は、家主の責任によって火災が発生したのではないかぎり、賃貸借契約は終了します。火災について何の責任もない賃借人についても同様です。また、火災について家主のほうに責任がなければ、家主は賃借人が受けた損害を賠償する義務はありませんし、仮に建物を建て直したとしても、従来の賃借人に建物を賃貸する義務もありません。

他方、賃借人は、**善良な管理者としての注意**をもって、借りている建物を管理する義務を負っていますから、不注意で、または故意に、火災を出した場合は、それによって家主が受けた損害を賠償する義務があります。なお、アパートやマンションで火災を出した賃借人の場合、他の賃借人とは契約関係がありませんから、「失火の責任に関する法律」が適用され、火災について重大な過失や故意がないかぎり、他の賃借人が火災によって受けた損害を賠償する義務はありません。

Q5：建物の賃借人が空き巣に入られたら、その責任は家主に及びますか。

A：借家の管理は、賃借人自身が行うのが原則です。したがって賃借しているアパートや借家などに空き巣が入って賃借人が被害を受けたとしても、通常は、家主に対してその損害の賠償を請求することはできません。しかし、とくに家主がアパートやマンションの管理について一定の責任を負っている場合に、その**管理上の過失**があった結果として賃借人が損害を受けたときは、当然、家主に賠償責任が生じることとなります。たとえば、家主が置いた管理人が、空き巣にだまされてうっかりマスターキーを貸してしまったために、賃借人が被害を受けた場合などがそれです。また、借家の欠陥、たとえば錠の不備など(玄関のドアや窓の鍵がこわれていたなど)によって賃借人の貸室が空き巣に入られた場合も、家主に賠償責任が生じます。

Q6：家主は賃借人の部屋に無断で入ることは許されますか。

A：家主は、建物を賃貸している間は、貸室を使用する権利がありませんから、原則として、賃借人の同意がなければ貸室に立ち入ることは許されません。賃貸借契約書で、家主が必要がある場合は貸室に立ち入ることができる旨を定めることがあります。この場合は、貸室への立入りについてあらかじめ賃借人が同意していると考えられますが、このような特約があったとしても、家主が賃借人の了解を得ないで立ち入ることができるのは、相当な必要性があるときにかぎられます。たとえば、賃借人が相当期間不在で貸室から異臭がするときなどがそ

れに当たります。

貸室内でガス漏れや火災が発生したり、あるいは豪雨で家屋内浸水があったりした場合などは、家主や近隣の住民などが賃借人に無断で貸室に立ち入って適切な措置をとることが許されます。これは**緊急事務管理**に当たります。「事務管理」とは、義務がないのに他人のために行なう行為であり、他人の財産などに緊迫する危害を免れさせるためにする行為は緊急事務管理と呼ばれ、その行為がゆきすぎて損害を与えても悪意や重過失がなければ賠償責任はありません。

Q7：アパートの水道の悪臭、断水等不都合な箇所が多々ありますが家主が修繕してくれませんか。どうしたらよいでしょうか。

A：家主には、賃貸している建物の使用に必要な修繕をする義務(修繕義務)があります。アパートの場合は、水道水を各室に供給するために、受水タンク、ポンプ、貯水タンクなどの設備が必要ですが、これらはマンション全体のための共用設備です。もし、水道の濁り水、悪臭・断水などが、これらの共用設備の清掃の不十分さや故障などに基づくものである場合は、家主は、適切な清掃を実施したり、故障箇所を修繕したりしなければなりません。賃借人が上記のような修繕などを求めても家主が実施しない場合は、家主が修繕するまで家賃を払わなくてもよいことになっています。もっとも、それは清掃の不十分さや故障などで住むのに差し障りがある部分に相当する家賃分だけであって、家賃の全部を払わなくてもよいということではありません。なお、賃借人が修繕などを実施して、その費用を家主に請求することもできます。